

**UCHWAŁA NR X/83/2025
RADY GMINY SOMONINO**

z dnia 12 lutego 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Somonino.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LV/521/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino, zmienioną uchwałą nr LXII/578/2024 Rady Gminy Somonino z dnia 21 lutego 2024 r., stwierdzając że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino przyjętego uchwałą nr XXI/198/2020 Rady Gminy Somonino z dnia 26 października 2020 r. zmienionego uchwałą nr LV/517/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 r., Rada Gminy Somonino uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino, zwaną dalej „zmianą planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek zmiany planu w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) danych przestrzennych - załącznik Nr 2 do uchwały.

2. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie złożono uwag.

3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania takie nie występują.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku nr 2 do uchwały nr LV/521/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino zmienioną uchwałą nr LXII/578/2024 Rady Gminy Somonino z dnia 21 lutego 2024 r.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu.

§ 3. 1. Zmiana planu zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu.

2. Zmiana planu nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów górniczych, a także granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia zmiany planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku zmiany planu.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) symbol przeznaczenia terenu.

§ 5. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem 1MN-U.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach zmiany planu z zakazem jej przekraczania budynkami, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów, pochylni, murków oporowych, wjazdów do garaży oraz wiat, altan i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 2) usługach – należy przez to rozumieć działalność nieprodukcyjną służącą zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku zmiany planu nieprzekraczalną linią zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w zmianie planu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego oraz nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

3. Ustala się, iż istniejąca zabudowa jest zgodna ze zmianą planu oraz dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego.

2. W granicach Otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów.

3. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód lub do ziemi.

4. W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań na środowisko należy w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu, a wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych dopuszcza się wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji.

5. Dla terenu 1MN-U ustala się klasyfikację ochrony akustycznej jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

6. Przy realizacji ustaleń zmiany planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej.

7. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów zmiany planu nie mogą negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W celu określenia warunków wodno-gruntowych podłoża, przed realizacją inwestycji należy wykonać badania geotechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9. W obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia wymagają podjęcia czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 18 metrów;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80° i nieprzekraczający 100°.

2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości przez Gminę Somonino na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. Obszar objęty zmianą planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. W granicach terenu ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków garażowych i budynków gospodarczych, usług, wiat, altan, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ganków;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub usługowego lub usługowo – mieszkalnego na działce budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 i nieprzekraczająca 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 8) wysokość zabudowy nieprzekraczająca 11 m, w tym maksymalnie 2,5 kondygnacje;
- 9) rzut poziomy głównej bryły budynku mieszkalnego lub usługowego lub usługowo – mieszkalnego w kształcie prostokąta w proporcjach od 1:1,3 do 1:2,4;
- 10) maksymalny poziom posadzki parteru nie więcej niż 0,6 m licząc od naturalnej rzędnej terenu w miejscu głównego wejścia do budynku;
- 11) dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 35° do 45° lub od 18° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,8 m, a dla obiektów usługowych od 18° do 30°;
- 12) główna kalenica dachu budynku mieszkalnego lub usługowego lub usługowo – mieszkalnego równoległa do drogi publicznej z tolerancją do 5%.
- 13) powierzchnia dachowa lukarn nie może przekraczać 30% powierzchni każdej połaci dachowej.

4. Liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dla obiektów lub funkcji innych niż określona w pkt 1-2 nie ustala się minimalnej ilości miejsc parkingowych dla samochodów;
- 4) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować w granicach działki budowlanej na której ma być lokalizowany obiekt.

5. Obsługa komunikacyjna terenu 1MN-U poprzez istniejącą drogę graniczącą z obszarem objętym zmianą planu.

Rozdział 8.

Ustalania w zakresie infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się zaopatrzenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) możliwość lokalizacji i wykorzystywania indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do systemu sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego systemu sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł;
- 2) należy zachować normatywne odległości urządzeń i obiektów od sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

10. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie jako mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

12. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń o których mowa w ust. 11, które wykorzystują energię wiatru o mocy większej niż 2kW.

13. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

15. Dla planowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, przed wydaniem decyzji pozwolenia na budowę występuje konieczność ich zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

§ 14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

§ 15. W granicach obszaru objętego zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Somonino przyjętego uchwałą nr XL/311/2006 Rady Gminy Somonino z dnia 28 września 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Somonino, zmienionego uchwałą nr XXVI/214/17 Rady Gminy Somonino z dnia 20 grudnia 2017 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Somonino.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

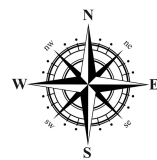
Andrzej Soltysiek



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SOMONINO

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



LEGENDA

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI ZMIANY PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- 3 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOMONINO

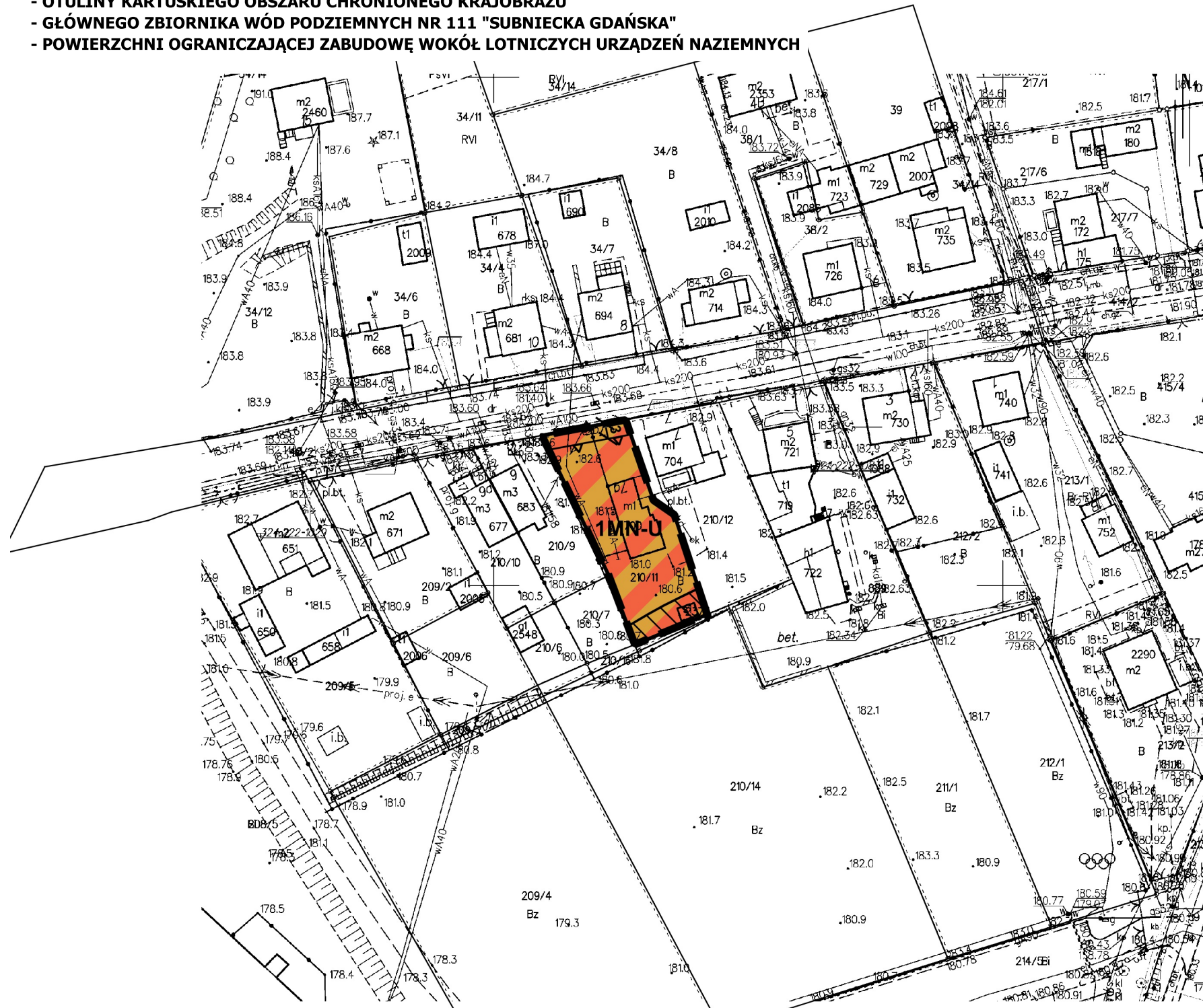
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



- GRANICA OPRACOWANIA
- KASZUBSKI PARK KRAJOBRAZOWY - OTULINA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KARTUSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- DROGA WOJEWODZKA
- KOLEJ
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA NR 111
- REGIONALNA TRASA ROWEROWA NR 137 (KASZUBSKA TRASA ROWEROWA)
- TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ - M1
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - U1
- TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ - PU1
- LASY
- PROJEKTOWANE TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ - M2
- AGLOMERACJA SOMONINO
- OT
- OTId: 4393B5AC-EACF-4416-82F2-6089660CE5A4. Podpisany

OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH:

- OTULINY KARTUSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 111 "SUBNIECKA GDAŃSKA"
- POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ ZABUDOWĘ WOKÓŁ LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/83/2025

Rady Gminy Somonino

z dnia 12 lutego 2025 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SOMONINO

Opracowanie: Pracownia
urbanistyczno-architektoniczna MONDRA design
Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 95-030 Rzgów, ul. Prezydenta Gabriela
Narutowicza 37 lok. 4D, 90-125 Łódź
info@mondraesign.pl www.mondraesign.pl

MONDRA design
URBANISTYKA ARCHITEKTURA

mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

styczeń 2025

mgr Michał Kubiak

Strona 11000

NR LICENCJI: G.6642.1960.2024.AB_2205_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/83/2025

Rady Gminy Somonino

z dnia 12 lutego 2025 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Somonino

1. Podstawa prawna

Uchwała zostanie podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LV/521/2023 Rady Gminy Somonino z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino, zmienioną uchwałą nr LXII/578/2024 Rady Gminy Somonino z dnia 21 lutego 2024 r., które określają granice obszaru objętego planem miejscowym. Projekt planu obejmuje wyłącznie obszar określony na załączniku nr 2 do uchwały początkowej.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do zapisów studium, istniejącej zabudowy oraz ustaleń obowiązującego planu.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty zmianą planu nie posiada wysokich walorów krajobrazowych. Ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu zostały skorelowane z istniejącą zabudową oraz wzięto pod uwagę ukształtowanie terenu. Ustalono również zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub grupowej.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego w której obowiązują, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczenia w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono m.in. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Zakazuje się również wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenu 1MN-U ustalono klasyfikację ochrony akustycznej. Wprowadzono ustalenia terenu w zakresie zmian stosunków gruntowo-wodnych w nawiązaniu do przepisów odrębnych.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują grunty rolne klas I-III lub lasy, w związku z czym nie ma konieczności uzyskania zgody zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne.

Zmiana planu wymagała przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Obszar objęty

zmianą planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 111 Subniecka Gdańska.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
W obszarze objętym zmianą planu nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.) lub wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Zmiana planu ustala strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w której wszelka działalność związana z prowadzeniem prac ziemnych wymaga przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach uregulowanych obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
Cały obszar objęty zmianą planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 300 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.
- f) walory ekonomiczne przestrzeni;
Cały obszar objęty zmianą planu zlokalizowany jest w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do drogi publicznej oraz istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej). Umożliwi to przeznaczenie terenu pod zabudowę, bez ponoszenia kosztów związanych z obsługą komunikacyjną i podłączeniem nieruchomości do infrastruktury technicznej.
- g) prawo własności;
Ustalenia zmiany planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Plan nie zmienia w sposób niekorzystny dotychczasowego przeznaczenia działek.
- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
Obszar objęty zmianą planu nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani nie graniczy z takimi terenami.
- i) potrzeby interesu publicznego;
Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu, głównie polega na zmianie ustaleń obowiązującego planu zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości i zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Wprowadzone zmiany nie wpłyną negatywnie na budżet gminy i nie spowodują konieczności ponoszenia kosztów związanych z uchwaleniem zmiany planu.
- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna). Realizacja planu nie będzie wymagała rozbudowy sieci wodociągowej ani kanalizacyjnej.
- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr LV/521/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 15 stycznia 2024 r. oraz do dnia 29 maja 2024 r.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 29 listopada 2024 r. do 19 grudnia 2024 r. Dnia 17 grudnia 2024 r. o godzinie 12.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Do 03 stycznia 2025. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu zmiany planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu zmiany planu oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Somonino.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu zlokalizowany jest wodociąg, który zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

- 3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują szczególne uwarunkowania środowiskowe lub konserwatorskie. Obszar obejmuje istniejącą zabudowę posiadającą dostęp do istniejącej drogi i niezbędnej infrastruktury technicznej. Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie zmiany planu, głównie polega na zmianie ustaleń obowiązującego planu zgodnie z wnioskiem właścicieli nieruchomości i zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Wprowadzone zmiany nie wpłyną negatywnie na budżet gminy i nie spowodują konieczności ponoszenia kosztów związanych z uchwaleniem zmiany planu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Somonino uchwały Nr LV/521/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Somonino ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego do dnia 15 stycznia 2024 r. oraz do dnia 29 maja 2024 r.

Projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 29 listopada 2024 r. do 19 grudnia 2024 r. Dnia 17 grudnia 2024 r. o godzinie 12.00 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Do 03 stycznia 2025. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. Do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

Projekt zmiany planu został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko i uzyskał opinie i uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz opinie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Teren przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Somonino, który posiada dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie poprzez indywidualne środki transportu.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Opracowanie zmiany planu dla fragmentu wsi Somonino wynika z bieżących potrzeb planistycznych i nie narusza ustalonych kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Somonino. Zmiana planu swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projekt zmiany planu nie zakłada konieczności poszerzania istniejącej drogi lub budowy nowych dróg publicznych. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego zmianą planu występuje infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna). Realizacja zmiany planu nie będzie wymagała rozbudowy sieci wodociągowej ani kanalizacyjnej. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem zmiany planu ustalono w wysokości 30%. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.